

EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN AKIBAT WANPRESTASI BERDASARKAN UNDANG - UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 759 K/Pdt/2020)

¹Alpian Permana Putra, ²Bambang Dwianto, ³Diki Suryadi, ⁴Erwin Romel,
⁵Fenimawati Laia

^{1,2,3,4,5}Magister Hukum, Universitas Pamulang, Tangerang Selatan, Indonesia
¹alpianpermanaputra90@gmail.com

ABSTRAK

Eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan apabila debitur wanprestasi menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan bagaimana pertimbangan Hakim dalam menjatuhkan putusan atas proses penyelesaian perselisihan dalam Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 759 K/Pdt/2020. Hal ini dilatarbelakangi dari kreditur selaku pemegang jaminan yang melakukan upaya Eksekusi Hak Tanggungan yang disebabkan akibat wanprestasi yang dilakukan oleh debitur dalam hal tidak memenuhi kewajibannya dalam membayar hutang. Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan telah memberi gambaran jelas mengenai eksekusi jaminan yang dapat dilakukan apabila debitur terbukti melakukan wanprestasi, salah satunya dengan eksekusi secara paksa melalui Pelelangan Umum. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis normatif, yang menggunakan data kepustakaan dari berbagai literatur buku, jurnal hukum, peraturan perundang-undangan, dan lain-lain dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Analisis data dilakukan dengan cara normatif kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh kreditur melalui pelelangan umum di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) menurut Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang berdasarkan kekuatan eksekutorial yang terdapat dalam Pasal 14 Ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan dengan irah-irah yang berbunyi "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang tercantum dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagai pelunasan piutangnya, serta telah sesuai menurut mekanisme atau tata cara pelaksanaannya berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Bahwa Majelis Hakim Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi yang diajukan oleh debitur/pemohon kasasi, karena dalam pertimbangan Hakim debitur telah terbukti bersalah melakukan tindakan wanprestasi.

Kata Kunci: Hak Tanggungan; Eksekusi Hak Tanggungan; Wanprestasi; Hukum Jaminan; Perjanjian Kredit.

ABSTRACT

The Execution of Mortgage Rights can be carried out if the debtor defaults according to Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights. The considerations of the judge in issuing a decision on the dispute resolution process in the Execution of Mortgage Rights are based on the Supreme Court Decision Number 759 K/Pdt/2020. This is motivated by the creditor, who is the holder of the collateral, taking action in executing the Mortgage Rights due to the debtor's default in fulfilling their obligation to repay the debt. Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights provides a clear description of the execution of collateral that can be done if the debtor is proven to be in default, one of which is through forced execution via Public Auction. The research method used in this study is normative juridical, which utilizes literature data from various sources such as legal books, law journals, regulations, and others, with an approach to legal regulations and case studies. Data analysis is done through qualitative normative means. The research results show that the Execution of Mortgage Rights carried out by the creditor through a public auction at the State Wealth and Auction Service Office (KPKNL) according to Article 6 of the Mortgage Rights Law is based on the executive power stated in Article 14 Paragraph (2) of the Mortgage Rights Law with the provision that reads "IN THE NAME OF JUSTICE BASED ON THE SUPREME POWER" as stated in the Mortgage Rights Certificate to settle the debt, and it complies with the mechanisms or procedures for implementation based on Article 20 of the Mortgage Rights Law and the Minister of Finance Regulation Number 93/PMK.06/2010 concerning Implementation Guidelines for Auctions. The Panel of Judges of the Supreme Court rejected the cassation petition submitted by the debtor/cassation

petitioner because, in the judge's consideration, the debtor was proven to have committed an act of default.

Keywords: *Mortgage Rights; Execution of Mortgage Rights; Default; Security Law; Credit Agreement.*

PENDAHULUAN

Eksekusi hak tanggungan adalah cara yang dilakukan oleh pihak kreditur atau dalam hal ini adalah pihak bank dalam melakukan pelunasan piutang yang dilakukan oleh debitur karena adanya cedera janji (*wanprestasi*) yang diakibatkan karena kredit macet. Hak tanggungan bertujuan untuk menjamin utang yang diberikan pemegang Hak Tanggungan kepada debitur. Apabila debitur cedera janji, tanah (hak atas tanah) yang dibebani dengan hak tanggungan itu berhak dijual oleh pemegang hak tanggungan tanpa persetujuan dari pemberi hak tanggungan dan pemberi hak tanggungan tidak dapat menyatakan keberatan atas penjualan tersebut. Agar pelaksanaan penjualan itu dapat dilakukan secara jujur (*fair*), Undang-undang Hak Tanggungan mengharuskan agar penjualan itu dilakukan melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku menurut Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan. Selain itu Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut apabila debitur cedera janji.

Pemegang Hak Tanggungan pertama tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu dari Pemberi Hak Tanggungan dan tidak perlu pula meminta penetapan Ketua Pengadilan Negeri setempat untuk melakukan eksekusi tersebut. Cukuplah apabila pemegang Hak Tanggungan pertama itu mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Lelang Negara setempat untuk pelaksanaan pelelangan umum dalam rangka eksekusi objek Hak Tanggungan tersebut karena kewenangan pemegang Hak Tanggungan pertama itu merupakan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang (kewenangan tersebut dipunyai demi hukum), dan Kepala Kantor Lelang Negara harus menghormati dan mematuhi kewenangan tersebut.¹ Namun demikian, kenyataan dalam praktiknya bahwa kreditur (bank) dalam melaksanakan eksekusi jaminan atas objek hak tanggungan menurut Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut tidak selamanya dapat dijalankan oleh kreditur (bank) secara lancar dan tidak adanya hambatan, tetapi justru selalu terdapat faktor permasalahan atau hambatan dalam proses eksekusi hak tanggungan melalui pelelangan umum tersebut tidak dapat berjalan sebagaimana mestinya. Faktor permasalahan tersebut seringkali terjadi dari debitur sebagai pihak tereksekusi, yang dalam ini debitur tidak terima ketika objek jaminan

¹ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, Alumnus, Bandung, 2019. hlm. 164.

miliknya akan di eksekusi sehingga berujung terjadinya perselisihan antara kreditur (bank) dengan debitur itu sendiri.

Pada saat berakhirnya jangka waktu kredit, Pelawan memohon kepada Terlawan I untuk dilakukan perpanjangan jangka waktu kredit dengan jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung sejak 15 Agustus 2013 sampai dengan 14 Agustus 2014. Namun setelah dilakukan perpanjangan jangka waktu kredit, Pelawan tidak melakukan pembayaran kewajibannya kepada Terlawan I sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian kredit, yang akhirnya Terlawan I secara paksa memberikan beberapa kali teguran secara tertulis kepada Pelawan. Pada saat status kredit dalam keadaan macet dan dinyatakan wanprestasi oleh Terlawan I maka Terlawan I mengambil tindakan untuk melakukan eksekusi jaminan dengan memilih Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui pelelangan umum di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Medan Sumatera Utara, yang dalam hal ini selaku Terlawan II. Karena tidak terima jaminannya akan eksekusi melalui pelelangan umum, maka Pelawan menggugat Terlawan I yaitu PT Bank Mandiri (Persero) dengan alasan gugatan bahwa Pelawan keberatan atau menolak akan dilakukan lelang tersebut, karena Pelawan sebelumnya tidak pernah diberikan kesempatan sebagai penangkap lelang oleh Terlawan I untuk membeli kembali (prioritas) atas tanah miliknya.

Berdasarkan pembahasan di atas, dapat dirumuskan beberapa masalah penelitian, yaitu (1) Bagaimanakah pengaturan mengenai Eksekusi Hak Tanggungan apabila terjadi wanprestasi sesuai Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan?; dan (2) Bagaimanakah pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan atas proses penyelesaian perselisihan dalam Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 759 K/Pdt/2020 sudah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan?

METODE

Spesifikasi Penelitian

Berdasarkan judul dan permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini, maka penelitian menggunakan jenis penelitian hukum normatif, yang merupakan studi dokumen yakni dengan menggunakan sumber bahan hukum yang berupa peraturan perundang-undangan, keputusan atau ketetapan pengadilan, kontrak/perjanjian/akad, teori hukum dan pendapat para sarjana.² Penelitian hukum normatif yaitu proses penelitian untuk meneliti dan mengkaji tentang hukum sebagai norma, aturan, asas hukum prinsip hukum, doktrin hukum, teori hukum dan kepustakaan lainnya untuk menjawab permasalahan hukum yang diteliti.

² Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram University Press, Mataram-NTB, 2020. hlm. 45.

Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang terkait dengan isu hukum yang sedang diteliti. Pendekatan kasus dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

Sumber Bahan Hukum

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang terdiri atas peraturan perundang-undangan, risalah resmi, putusan pengadilan dan dokumen resmi negara.³ Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan kejelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder terdiri dari buku-buku teks, jurnal hukum, kamus hukum, hasil penelitian yang berkaitan dengan eksekusi hak tanggungan, akibat hukum mengenai eksekusi hak tanggungan, dan perlindungan hukum terhadap kreditur.

Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan menggunakan studi kepustakaan atau studi dokumen untuk mengumpulkan bahan hukum primer maupun sekunder yang terkait dengan permasalahan yang diteliti dalam penelitian ini, diantaranya dengan cara mempelajari dan membaca buku-buku, jurnal hukum, hasil-hasil penelitian lain, dan dokumen-dokumen peraturan perundang-undangan seperti: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Analisis Bahan Hukum

Bahan hukum yang telah dikumpulkan dan dikelompokkan kemudian ditelaah dengan menggunakan pendekatan konseptual, pendekatan perundang-undangan, dan pendekatan lainnya untuk memperoleh gambaran atau jawaban

³ *Ibid*, hlm. 59.

terhadap permasalahan yang menjadi fokus kajian dalam penelitian.⁴ Analisis yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode analisis yang bersifat kualitatif, yaitu dengan cara melakukan interpretasi (penafsiran) terhadap bahan-bahan hukum yang telah diolah. Penggunaan metode interpretasi (penafsiran) ini bertujuan untuk menafsirkan hukum, apakah terhadap bahan hukum tersebut khususnya bahan hukum primer terdapat kekosongan norma hukum, antinomy norma hukum dan norma hukum yang kabur.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penerapan Eksekusi Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

a. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan

Mengenai pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan telah diatur secara tegas di dalam ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, undang-undang tersebut dijelaskan, bahwa :⁵

- (1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:
 - a) Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - b) Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lainnya.
- (2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
- (3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan / atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
- (4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.

⁴ *Ibid*, hlm. 67.

⁵ Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Maksud dari Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan di atas dijelaskan, bahwa prosedur Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan dilakukan melalui dua cara, yaitu:

1. Eksekusi Melalui Pelelangan Umum

Eksekusi melalui Pelelangan Umum dilakukan secara paksa dengan syarat apabila debitur cidera janji / wanprestasi dan / atau debitur tidak mau menjalankan / menyerahkan jaminannya secara sukarela untuk dijual sebagai pelunasan hutangnya, maka objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum sesuai cara yang ditentukan dalam Pasal 6 dan Pasal 21 ayat (1) UUHT, dan pemegang Hak Tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk digunakan sebagai pelunasan piutangnya. Eksekusi melalui pelelangan umum dilakukan atas dasar title eksekutorial yang terdapat pada Sertifikat Hak Tanggungan yang dalam penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT disebutkan bahwa irah-irah yang dicantumkan pada sertifikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan ayat tersebut dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur wanprestasi jaminan debitur akan di eksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap melalui tata cara dan dengan menggunakan parate eksekusi

2. Eksekusi Melalui Penjualan di Bawah Tangan

Eksekusi melalui penjualan dibawah tangan dilakukan atas kesepakatan bersama antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, dengan tujuan penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan apabila dalam penjualan tersebut dapat memperoleh harga tertinggi sehingga dapat menguntungkan para pihak. Eksekusi melalui penjualan di bawah tangan ini dimaksudkan guna mempercepat penjualan objek Hak Tanggungan untuk memperoleh harga penjualan tertinggi, karena berbeda jika melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan memperoleh harga tertinggi dalam penjualannya.

Sedangkan menurut ketentuan Pasal 21 UUHT dijelaskan, bahwa pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dapat pula dilakukan apabila pemberi Hak Tanggungan/debitur dinyatakan pailit, namun pemegang Hak Tanggungan/kreditur tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya sesuai ketentuan undang-undang ini.

b. Kasus Posisi

- 1) FINUS SIMANJUNTAK, bertempat tinggal di Jalan Irigasi IV Nomor 189, Permai, Kelurahan Kemenangan Tani, Kecamatan Medan Tuntungan, Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ukumuli Sebayang, S.H., Advokat berkantor di Jalan Orion Nomor 65, Medan,

berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Agustus 2016; (Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pelawan/Pembanding).

- 2) PT BANK MANDIRI (Persero) Tbk, diwakili oleh Toni Eko Boy Subari (Senior Vice President PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, berkedudukan di Jalan Imam Bonjol, Nomor 7 Lantai V, Medan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Basril, S.H., dan kawan-kawan, Pj. Team Leader Legal Regional 1 Medan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Juli 2015; (Termohon Kasasi I dahulu sebagai Terlawan/Terbanding)
- 3) KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG MEDAN, berkedudukan di Gedung Keuangan Negara Medan, Jalan Diponegoro Nomor 30 A, Medan. (Termohon Kasasi II dahulu sebagai Terlawan/Terbanding).

Kasus ini berawal dari Pemohon Kasasi sebagai Pelawan merupakan nasabah Terlawan I yang mendapatkan fasilitas kredit dari Terlawan I sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) sebagaimana yang tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja No. CRO.MDN/416/KMK/2012 dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal 15 Agustus 2012 sampai dengan 14 Agustus 2013 dengan jaminan kredit berupa sebidang Tanah berikut Bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 296/Kemenangan Tani, seluas 329 M2 atas nama Rinawati (istri debitur), terletak di Jalan Irigasi IV No. 189 Permai, Kelurahan Kemenangan Tani, Kecamatan Medan Tuntungan, Provinsi Sumatera Utara. Agunan tersebut telah dibebani oleh Terlawan I dengan Hak Tanggungan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan No. 12420/2012 tanggal 12 Oktober 2012 yang terbit berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 169/2012 tanggal 14 September 2012 yang dibuat di hadapan Lila Meutia, S.H, PPAT Kota Medan. Kemudian fasilitas kredit tersebut di perpanjang dengan limit tetap sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) dengan jangka waktu 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal 15 Agustus 2013 sampai dengan tanggal 14 Agustus 2014 berdasarkan Addendum I Perjanjian Kredit Modal Kerja No. CRO.MDN/416/KMK/2012.

Dalam kronologis perselisihan antara Pelawan dengan Terlawan I terjadi pada saat setelah dilakukannya perpanjangan jangka waktu kredit, dimana Pelawan tidak melakukan pembayaran sebagaimana yang telah disepakati oleh Pelawan dan Terlawan I dalam Perjanjian Kredit. Terlawan I sudah melakukan upaya penagihan secara optimal baik melalui telepon (*call customer*) maupun surat tertulis. Terlawan I sudah beberapa kali mengirimkan Surat Pemberitahuan hingga Surat Peringatan ketiga kepada Pelawan serta memberikan kesempatan kepada Pelawan untuk menyelesaikan / melunasi fasilitas kreditnya.

Bahwa dari semua surat yang telah disampaikan oleh Terlwan I kepada Pelawan hingga Surat Peringatan III (ketiga), namun hal tersebut tidak menjadikan rasa takut bagi Pelawan selaku debitur dan tidak pernah ditanggapi secara sungguh-sungguh oleh Pelawan. Oleh karenanya Terlwan I mencoba untuk melakukan pertemuan dengan Pelawan dengan melakukan kunjungan kepada Pelawan, namun sampai perlawanan tersebut diajukan, Pelawan belum juga menyelesaikan / melunasi fasilitas kreditnya, maka dari itu Terlwan I menyampaikan Surat Pernyataan Wanprestasi melalui Surat No. RTR.RCR.BCR.MDN/0550/2015 tanggal 10 Maret 2015 perihal Penyelesaian Fasilitas Kredit – Pernyataan Default / Wanprestasi.

Meskipun dalam hal ini Terlwan I telah menyampaikan Surat Pernyataan Wanprestasi kepada Pelawan, namun hal tersebut tetap dihiraukan dan tidak ada respon / tanggapan serius dari Pelawan. Terlwan I dengan itikad baiknya mencoba menyampaikan penawaran kepada Pelawan agar segera menyelesaikan fasilitas kreditnya dengan memberikan keringanan pembayaran seluruh bunga dan denda melalui surat No. RTR.RCR.BCR.MDN.0737/2015 tanggal 12 Juni 2015 perihal Penawaran Penyelesaian Kredit dengan keringanan bunga dan denda. Tetapi penawaran dan niat baik yang disampaikan oleh Terlwan I kembali tidak mendapat tanggapan serius dari Pelawan. Kemudian Terlwan I dengan itikad baiknya mengunjungi kembali Pelawan di Lokasi Agunan dan menyarankan kepada Pelawan untuk segera menyelesaikan fasilitas kreditnya, namun Pelawan tidak pernah menanggapi dengan sungguh-sungguh atas usulan penyelesaian fasilitas kredit yang disampaikan oleh Terlwan I.

Terlwan I sudah mengingatkan Pelawan untuk segera melunasi seluruh kewajibannya kepada Terlwan I baik secara lisan maupun tertulis. Melalui surat Terlwan I No. BBC/MIB/TL3.1472/2014 tanggal 4 Agustus 2014, Terlwan I menyampaikan jumlah kewajiban atas fasilitas kredit yang harus dilunasi oleh Pelawan. Apabila Pelawan tidak segera menyelesaikan atau melunasi seluruh kewajibannya maka Terlwan I sesuai dengan Perjanjian Kredit yang telah disepakati / ditandatangani akan melakukan eksekusi / lelang agunan yang sudah diserahkan kepada Terlwan I.

Terlwan I sudah memberikan kesempatan kepada Pelawan untuk menyelesaikan kewajiban atas fasilitas kredit yaitu sejak tanggal 4 Agustus 2014 sampai dengan diajukannya perlawanan ini atau sudah 1 (satu) tahun, namun dalam jangka waktu tersebut belum ada upaya konkrit dari Pelawan untuk menyelesaikan kewajiban atas fasilitas kredit baik dengan cara meminta bantuan pihak ketiga maupun dengan menjual sendiri agunan kredit tersebut, justru dengan itikad tidak baiknya Pelawan malah

mengajukan perlawanan ini untuk mencoba menghalang-halangi Terlawan I dalam menggunakan haknya melelang agunan untuk pelunasan hutang Pelawan. Padahal sudah jelas, Pelawan selaku debitur yang tentunya sudah memahami bahwa untuk menjamin pelunasan kreditnya, Pelawan telah menyerahkan agunan kredit, dan agunan telah diikat secara yuridis sempurna dengan Hak Tanggungan. Dengan demikian seharusnya Pelawan sadar dengan segala akibat hukum yang timbul dengan diserahkannya agunan tersebut termasuk kemungkinan untuk dilakukan eksekusi / lelang agunan manakala Pelawan / debitur lalai memenuhi seluruh kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kredit.

Ketidaksanggupan Pelawan untuk membayar seluruh kewajiban atas fasilitas kreditnya menunjukkan bahwa Pelawan telah Ingkar Janji dalam Perjanjian Kredit, meskipun telah diberi kesempatan dan waktu yang cukup bahkan disertai beberapa surat pemberitahuan, peringatan, hingga Surat Pernyataan Wanprestasi Pelawan tetap tidak memenuhi kewajibannya dengan baik dan juga tidak memberikan konsep penyelesaian kredit yang jelas. Oleh karenanya Terlawan I melakukan upaya dan tindakan dengan menggunakan haknya sesuai dengan kewenangannya menurut Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Terlawan I selaku pemegang Hak Tanggungan berhak dan diberi kewenangan oleh Undang-undang Hak Tanggungan untuk menjual objek agunan dan hasilnya digunakan sebagai pelunasan hutang kredit Pelawan. Maka Terlawan I secara paksa melakukan eksekusi hak tanggungan dengan mendaftarkan lelang jaminan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara (KPKNL) Kota Medan. Setelah di daftarkan melalui KPKNL kemudian Terlawan I mengirimkan Surat No. RTR.RCR.BCR.MDN/2207/2015 tanggal 15 Mei 2015 Perihal Pemberitahuan Tanggal Lelang dan Pengosongan Objek Lelang kepada Pelawan guna pada saat dilakukan lelang jaminan tersebut harus sudah dalam keadaan kosong (tidak dihuni). Adapun nilai limit objek lelang yang ditentukan oleh Terlawan I (Penjual) yang kemudian di ajukan kepda Terlawan II pada tanggal 24 Juni 2015 adalah sebesar Rp. 571.000.000,- (lima ratus tujuh puluh satu juta Rupiah).

Dari sinilah timbulnya perselisihan, bahwa Pelawan merasa keberatan dan tidak terima setelah menerima surat Pemberitahuan Tanggal Lelang dan Pengosongan Objek Lelang, bahwa jaminannya akan di eksekusi oleh Terlawan I untuk dijual melalui pelelangan umum di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Medan, sehingga Pelawan melalui Kuasa Hukumnya menggugat Terlawan I dengan Surat gugatan Nomor : 306/Pdt.Plw/2015/PN.Mdn tanggal 15 Juni 2015 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan. Pelawan dalam gugatannya mendalilkan bahwa Pelawan keberatan dan menolak akan dilakukan lelang secara terbuka / umum terhadap jaminannya tanah seluas 329 M2, SHM No : 296/Kemenangan Tani, Jalan Irigasi IV No. 189, Kelurahan

Kemenangan Tani, Kecamatan Medan Tuntungan tertulis atas nama Rinawati (istri Pelawan). Pelawan beralasan bahwa sebelumnya tidak pernah diberikan kesempatan sebagai penangkap lelang oleh Terlawan I untuk membeli kembali tanah / jaminan miliknya dan guna mencegah atau menunda pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara perlawanan ini.

Dalam gugatannya, Pelawan menuntut kepada Pengadilan Negeri Medan untuk memberikan putusan dalam perkara ini sebagai berikut :

- Menerima gugatan Perlawanan Pelawan untuk keseluruhannya.
- Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang baik dan dilindungi oleh Undang-Undang.
- Menyatakan Pelawan adalah pemilik tanah seluas 329 M2 berikut bangunan di atasnya, berdasarkan SHM 296/Kemenangan Tani tertulis atas nama Rinawati terletak di Jl. Irigasi IV No. 189 Permai, Kelurahan Kemenangan Tani, Kecamatan Medan Tuntungan, Propinsi Sumatera Utara.
- Memerintahkan untuk menunda Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Surat No. RTR.RCR.BCR.MDN/2207/2015 tanggal 28 Mei 2015.
- Menyatakan hak prioritas kepada Pelawan untuk membeli kembali atas tanah/rumah miliknya, berdasarkan SHM 296/Kemenangan Tani tertulis atas nama Rinawati terletak di Jl. Irigasi IV No. 189 Permai, Kelurahan Kemenangan Tani, Kecamatan Medan Tuntungan, Propinsi Sumatera Utara.
- Menghukum Terlawan I dan Terlawan II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini.

Terhadap gugatan tersebut, Terlawan I mengajukan eksepsi, dalam eksepsi Terlawan I membantah dan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Pelawan kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Terlawan I. Terlawan I menolak dengan tegas seluruh dalil Pelawan pada butir 3 s/d 5 dalam gugatan Perlawanan aquo yang pada intinya menyatakan bahwa Pelawan sebelumnya tidak pernah diberikan kesempatan sebagai penangkap lelang oleh Terlawan I untuk membeli kembali (prioritas) tanah miliknya dan mencantumkan ketentuan Pasal 227 Rbg/207 ayat (3) HIR serta Yurisprudensi MARI No 510 K/Pdt/2000 tanggal 27 Februari 2001. Gugatan Pelawan tersebut tidak benar, tidak berdasarkan hukum dan menyesatkan sama sekali, karena pada faktanya Pelawan telah menerima surat pemberitahuan dan peringatan dari Terlawan I namun tetap tidak memenuhi kewajibannya, sehingga sesuai ketentuan dalam Perjanjian Kredit maupun SUPK, maka Terlawan I selaku kreditur berhak untuk menyatakan Pelawan telah lalai / wanprestasi / cidera janji dan oleh karenanya menyatakan fasilitas kredit jatuh tempo seketika. Pelawan berkewajiban untuk membayar seluruh kewajibannya

kepada Terlawan I terkait dengan fasilitas kredit yang diterima oleh Pelawan.

Dalam eksepsi Terlawan II, secara tegas menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Pelawan dalam surat gugatan perlawanannya kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya. Dalam eksepsi Terlawan II menyatakan bahwa Eksepsi Diskualifikasi dan Kurang Pihak. Eksepsi Diskualifikasi menyebutkan dalam gugatannya, Pelawan mendalilkan bahwa Pelawan adalah pemilik tanah seluas 329 M2 berikuk bangunan di atasnya, berdasarkan SHM No. 296/Kemenangan Tani, terletak di Jl. Irigasi IV No. 189 Permai, Kelurahan Kemenangan Tani, Kecamatan Medan Tuntungan Propinsi Sumatera Utara tersebut adalah atas nama Rinawati selaku istri Pelawan selaku pemilik sah jaminan, bukan milik Pelawan. Sedangkan Eksepsi Kurang Pihak, menyebutkan bahwa berdasarkan hal tersebut, maka sudah seharusnya Saudari Rinawati selaku pemilik yang sah atas SHM No. 296/Kemenangan Tani, terletak di Jl. Irigasi IV No. 189 Permai, Kelurahan Kemenangan Tani, Kecamatan Medan Tuntungan Propinsi Sumatera Utara tersebut ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo. Oleh karena itu, dengan tidak dimasukkannya Saudari Rinawati dalam perkara dimaksud, menjadikan gugatan perlawanan dalam perkara a quo menjadi tidak lengkap pihaknya.

1) Pembuktian Dalam Persidangan

Terhadap pembuktian dalam persidangan, bukti-bukti yang diajukan Para Pihak diantaranya :

- Bahwa para Terlawan khususnya Terlawan I membantah dalil gugatan Pelawan, menurut Terlawan I telah memberikan kesempatan kepada Pelawan untuk menyelesaikan / melunasi fasilitas kreditnya, dimana Terlawan I telah berulang kali mengirimkan Surat Pemberitahuan dan Surat Peringatan kepada Pelawan.
- Bahwa untuk mendukung dalil gugatan perlawanannya Pelawan hanya mengajukan bukti (P-1) dan tidak mengajukan saksi-saksi.
- Bahwa untuk mendukung dalil bantahnya Terlawan I mengajukan Surat Bukti (T.I-I - TI-10.C) dan Terlawan II mengajukan Surat Bukti (TII.1 - TII-10) namun para Terlawan tidak ada mengajukan saksi-saksi.
- Bahwa Surat Bukti (P-1) adalah surat dari Terlawan I yang ditujukan kepada Pelawan yaitu Surat Nomor : RTR.RCR.BCR.MDN/2207/2015 tanggal 28 Mei 2015, perihal Pemberitahuan Tanggal Lelang dan Pengosongan Objek Lelang guna pelaksanaan lelang pada hari Rabu, tanggal 24 Juni 2015 tempat di Garuda Citra Hotel Jl. SM Raja No. 27/39 Medan.

- Bahwa Surat Bukti (P-1) tersebut menurut Pelawan diterima satu hari sebelum Pelaksanaan Lelang melalui pos, padahal menurut Pelawan surat tersebut seharusnya diterima 3 (tiga) hari sebelum waktu lelang dilaksanakan.
- Bahwa selama pemeriksaan dipersidangan, Pelawan tidak pernah memberikan surat tanda terima dari surat tersebut, dan juga tidak mengajukan saksi untuk mendukung dalil Pelawan tersebut.
- Bahwa jika diperlihatkan surat-surat bukti yang diajukan oleh Terlawan I khususnya surat bukti (TI-9b – TI-10c) dimana Terlawan I telah memberitahukan kewajiban Pelawan beberapa kali melalui surat serta beberapa kali dikirim Surat Peringatan kepada Pelawan yaitu tanggal 06 Februari 2015 dan 20 Februari 2015, Pelawan tidak memenuhi kewajibannya bahkan Terlawan I tanggal 10 Maret 2015 menyampaikan Surat Pernyataan Wanprestasi / Pernyataan Default Nomor : RTR.RCR.BCR.MDN/0550/2015 dan selanjutnya Terlawan I tanggal 12 Juni 2015 kembali mengirimkan surat No. RTR.RCR.BCR.MDN/0737/2015 perihal Keringanan Bunga dan Denda tetapi Pelawan tetap tidak menanggapi.
- Bahwa dari Surat Bukti (TII-1 – TII-10) tersebut membuktikan bahwa proses sebelum dilakukannya pelelangan telah dilakukan sesuai dengan prosedur yang ditentukan dalam undang-undang, telah dilakukan pengumuman pertama lelang tanggal 26 Mei 2015 dan pengumuman kedua lelang telah dilakukan melalui Surat Kabar Harian Waspada tanggal 10 Juni 2015. Dengan demikian Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap tanah milik Pelawan SHM No. 296/Kemenangan Tani tertulis atas nama istri Pelawan Rinawati terletak di Jalan Irigasi IV No. 189 Kelurahan Kemenangan Tani, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan adalah sah menurut hukum.
- Bahwa oleh karena Pelawan tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, sedangkan para Terlawan berhasil membuktikan dalil bantahannya maka Pelawan dinyatakan sebagai Pelawan yang tidak benar, dengan demikian gugatan perlawanan dari Pelawan haruslah ditolak untuk seluruhnya.

2) Amar Putusan

Terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Medan telah menjatuhkan putusan yaitu Nomor 306/Pdt.Plw/2015/PN.Mdn tanggal 03 November 2015 dengan amar putusan sebagai berikut :

- Dalam Eksepsi
 - Menolak Eksepsi Terlawan II;

- Dalam Pokok Perkara
 - Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar;
 - Menolak gugatan Perlawanan Pelawan seluruhnya;
 - Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 836.000,- (delapan ratus tiga puluh enam ribu Rupiah).

Putusan Pengadilan Negeri Medan tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan Putusan Nomor: 143/PDT/2016/PT.MDN. tanggal 28 Juni 2016, yang kemudian Pelawan / Pemanding masih berupaya untuk mengajukan kembali ke tingkat kasasi dan mengajukan permohonan Kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia.

Namun sesudah Putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi / Pemanding / Pelawan pada tanggal 8 Agustus 2016, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi, dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Agustus 2016 diajukan permohonan kasasi tanggal pada tanggal 18 Agustus 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Kasasi Nomor 69/Pdt/Kasasi/2016/PN Mdn yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 29 Agustus 2016.

Permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima.

Berdasarkan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan tanggal 29 Agustus 2016 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar mengabulkan permohonan kasasi.

Terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 23 Agustus 2019 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi.

3) Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Perkara Pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 759 K/Pdt/2020

Bahwa Pelawan telah terbukti wanprestasi terhadap Terlawan I, dan Pelawan telah ditegur agar memnuhi kewajibannya melunasi hutangnya.

Bahwa lelang eksekusi hak tanggungan terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 296/Kemenangan Tani telah dilakukan sesuai ketentuan tentang lelang, sehingga sah dimana hasil lelang telah digunakan untuk pelunasan hutang Pelawan sesuai ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan Judex Facti / Pengadilan Tinggi Medan dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh pemohon kasasi FINUS SIMANJUNTAK tersebut harus ditolak.

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di Pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan.

Memperhatikan undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan Perubahan Kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan.

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka Hakim Mahkamah Agung menjatuhkan putusan :

- Menolak Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi : FINUS SIMANJUNTAK tersebut;
- Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan dan dalam tingkat kasasi sejumlah Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah).

Analisis Yuridis Tentang Kesesuaian Putusan Mahkamah Agung Nomor 759 K/Pdt/2020 dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Menurut Penulis, Pertimbangan Hakim dalam memutus perkara pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 759 K/Pdt/2020 tidaklah salah dalam memberikan amar putusan dan sesuai menurut ketentuan atau peraturan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) dan Dalam Putusan Mahkamah Agung tersebut jelas bahwa Pelawan terbukti melakukan wanprestasi terhadap Terlawan I karena Pelawan sama sekali tidak dapat memenuhi kewajibannya dalam melunasi hutang atau fasilitas kredit sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan dan disepakati dalam Perjanjian Kredit Modal Kerja No. CRO.MDN/416/KMK/2012, sehingga hal tersebut menyebabkan kredit macet dan menimbulkan kerugian bagi Terlawan I, pada prinsipnya dalam sebuah perjanjian terdapat hak dan kewajiban Para Pihak yang harus dipenuhi.

Bahwa ketidakmampuan Pelawan untuk membayar kewajiban atas fasilitas kreditnya menunjukkan bahwa Pelawan terbukti wanprestasi atas Perjanjian Kredit yang telah disepakati dan ditandatangani oleh Pelawan dan Terlawan I, meskipun Terlawan I sudah memberikan kesempatan dan waktu yang cukup bahkan disertai beberapa surat pemberitahuan hingga peringatan, Pelawan tetap tidak memenuhi kewajibannya dengan baik dan juga tidak ada upaya konkrit serta memberikan konsep penyelesaian kredit yang jelas. Maka konsekuensi yuridis dari tindakan wanprestasi tersebut adalah timbulnya hak dari pihak yang dirugikan dalam kontrak tersebut untuk menuntut ganti kerugian dari pihak yang telah merugikannya, yaitu pihak debitur / Pelawan yang telah melakukan wanprestasi.

P. Nicholai menyebutkan, bahwa kewenangan adalah kemampuan untuk melakukan tindakan hukum tertentu, yakni tindakan-tindakan yang dimaksudkan untuk menimbulkan akibat hukum dan mencakup mengenai timbul dan lenyapnya akibat hukum tertentu.⁶ Oleh karenanya Terlawan I dalam menggunakan kewenangnya untuk melakukan eksekusi atas jaminan hak tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyatakan bahwa "Apabila debitur cidera janji, Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui Pelelangan Umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut".

Salah satu ciri hak tanggungan adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya apabila dikemudian hari debitur wanprestasi. maka Terlawan I dalam melakukan upaya eksekusi jaminan hak tanggungan tersebut dilakukan menurut mekanisme dan tata cara melalui Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Hal tersebut dilakukan kreditur sebagai upaya pelunasan hutang debitur yang macet kepada kreditur.

Untuk mempermudah pelaksanaan eksekusi, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan telah menentukan tentang kewajiban mendaftarkan akta Hak Tanggungan tersebut di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Pendaftaran ini dimaksudkan untuk mendapatkan Sertifikat Hak Tanggungan sehingga mempermudah untuk melakukan eksekusi ketika debitur terjadi wanprestasi. Pasal 14 UUHT menentukan sebagai berikut :

- (1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".

⁶ <http://e-journal.uajy.ac.id/16559/3/HK117322.pdf>, diakses pada tanggal 16 Oktober 2023 Pukul 21.00 WIB.

- (3) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *Grosse Acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.
- (4) Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- (5) Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.⁷

Jadi, pada Sertifikat Hak Tanggungan dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" tersebut untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang kedudukannya sama dengan Putusan Pengadilan mempunyai kekuatan hukum tetap. Sertifikat Hak Tanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti *Gross Acte Hypotheek*. Sehingga apabila debitur cidera janji / wanprestasi siap untuk di eksekusi seperti halnya suatu putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Dengan demikian, guna menjamin kepastian Hukum seperti yang dikemukakan oleh Sudikno Mertokusumo, Kepastian Hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan.⁸ Maka langkah atau tindakan Terlawan I selaku kreditur dalam hal menjalankan atau melaksanakan eksekusi hak tanggungan atas objek jaminan tanah seluas 329 M2 berikut bangunan di atasnya, berdasarkan SHM No. 296/Kemenangan Tani, tertulis atas nama Rinawati, terletak di Jl. Irigasi IV No. 189 Permai, Kelurahan Kemenangan Tani, Kecamatan Medan Tuntungan Propinsi Sumatera Utara melalui pelelangan umum di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) kota Medan tersebut merupakan langkah yang tepat dan sudah sesuai berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan serta mendapat perlindungan Hukum, dan Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT) yang di dalamnya mencantumkan klausul mengenai kewenangan Terlawan I selaku kreditur dalam mengeksekusi jaminan tanpa harus persetujuan terlebih dahulu dari Pelawan selaku debitur, karena kewenangan pemegang Hak Tanggungan pertama itu merupakan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang. Hal tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji / wanprestasi, maka pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya.

⁷ H.M. Arba, Diman Ade Mulada, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta Timur, 2020. hlm. 162.

⁸ Hernawati RAS, Joko Trio Suroso, *Kepastian Hukum Dalam Hukum Investasi di Indonesia Melalui Omnibus Law*, Jurnal Ilmiah MEA, Vol. 4 No. 1, 2020. hlm. 397.

Selain itu, berdasarkan tata cara atau prosedur pelaksanaan eksekusi menurut Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan tidaklah salah dan tidak menyalahi aturan pelaksanaan eksekusi, yakni Terlawan I melakukan eksekusi secara paksa melalui pelelangan umum dengan bantuan Terlawan II yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) kota Medan, yang atas dasar kekuatan eksekutorial yang melekat pada Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, serta menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Alasan Terlawan I melakukan eksekusi secara paksa dengan melalui pelelangan umum tersebut dikarenakan Pelawan atau debitur terbukti melakukan ingkar janji / wanprestasi, sehingga mengakibatkan Terlawan I sebagai pemegang Hak Tanggungan mengalami kerugian. Hal tersebut dilakukan oleh Terlawan I dengan maksud agar pelaksanaan penjualan itu dapat dilakukan secara jujur (*fair*), terbuka, dan transparan.

Terhadap pertimbangan hukumnya, dalam eksepsi Terlawan II yang berkaitan dengan objek lelang eksekusi, dalam eksepsinya Terlawan II menyatakan menolak secara tegas bahwa eksepsi diskualifikasi dan kurang pihak tidak dapat diterima oleh Hakim / ditolak, maka Penulis setuju atas penolakan eksepsi dari Terlawan II tersebut. Hal tersebut dikarenakan Pemilik jaminan bernama Rinawati merupakan istri sah dari debitur yang turut serta dalam penandatanganan Perjanjian Kredit, yang artinya Pemilik jaminan menyetujui kesepakatan perjanjian kredit yang telah ditandatangani olehnya dan mengetahui segala resiko yang timbul apabila terjadi wanprestasi maka jaminan miliknya di eksekusi oleh Terlawan I. Oleh sebab itu, perkara ini tidaklah dikatakan kurang Pihak, namun sudah memenuhi syarat formal suatu surat gugatan.

Adapun dalam tuntutananya Pelawan beralasan ingin memiliki dengan cara membeli kembali agunannya yang sudah didaftarkan lelang oleh Terlawan I melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), itu tidak dapat dibenarkan oleh hukum karena Pelawan tidak bisa dijadikan sebagai pembeli lelang, namun upaya yang seharusnya dilakukan oleh Pelawan jika lelang tersebut ingin dibatalkan adalah dengan menyampaikan surat permohonan pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan yang harus disampaikan kepada Terlawan I selaku Penjual / Bank, dan Pelawan berjanji akan melunasi seluruh kewajibannya melalui kesepakatan tertulis. Dengan cara tersebut maka Terlawan I selaku kreditur akan mengirimkan surat permohonan pembatalan lelang eksekusi Hak Tanggungan kepada Terlawan II atas dasar itikad baik Pelawan untuk kembali memiliki agunan dengan melunasi seluruh kewajiban / hutangnya. Karena berdasarkan Pasal 27 PMK Juklak Lelang No. 93 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 menyatakan, bahwa Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan umum.

Di luar dari pertimbangan Hakim yang telah dijelaskan di atas, Penulis ingin menjelaskan mengenai penyelesaian kredit bermasalah sebagai upaya penyelamatan kredit macet ketika debitur gagal memenuhi prestasi dalam melaksanakan kewajibannya untuk membayar kredit. Untuk menyelesaikan kredit bermasalah dapat ditempuh dua cara yaitu dengan penyelamatan kredit dan penyelesaian kredit. Yang dimaksud dengan penyelamatan kredit adalah suatu langkah penyelesaian kredit bermasalah yang dilakukan melalui perundingan kembali antara kreditur (Bank) dan debitur selaku nasabah penerima kredit, sedangkan penyelesaian kredit adalah suatu langkah penyelesaian kredit bermasalah yang dilakukan melalui lembaga hukum dalam proses penyelesaiannya. Adapun lembaga hukum yang dimaksud adalah diantaranya Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN), Peradilan, dan Arbitrase atau badan alternatif penyelesaian sengketa.

Penanganan kredit bermasalah dapat dilakukan sebelum melalui mekanisme jalur hukum yaitu dapat dilakukan seperti penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), dan penataan kembali (*restructuring*). Dalam kasus ini, Pihak Kreditur adalah Bank Mandiri yang merupakan salah satu Bank BUMN di Indonesia.⁹ Penyelesaian kredit bermasalah secara administratif perkreditan oleh pihak internal bank BUMN, sesuai Surat Edaran BI Nomor 26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993 dapat ditempuh melalui tiga cara yaitu: (1) Penjadwalan Kembali (*rescheduling*) yaitu perubahan syarat kredit yang menyangkut jadwal pembayaran dan atau jangka waktunya; (2) Persyaratan Kembali (*reconditioning*) yaitu perubahan sebagian atau seluruh syarat-syarat kredit yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, dan atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo kredit; (3) Penataan Kembali (*restructuring*) yaitu perubahan syarat-syarat kredit berupa penambahan dana bank dan atau konversi seluruh atau Sebagian tunggakan bunga menjadi pokok kredit baru, dan atau konversi seluruh atau Sebagian kredit menjadi penyertaan modal dalam perusahaan, yang disertai dengan penjadwalan kembali dan atau persyaratan kembali. Penyelesaian kredit semacam ini merupakan langkah alternatif sebelum dilakukan penyelesaian melalui lembaga yang lebih bersifat yudisial. Dari ke tiga cara tersebut, apabila tindakan penyelamatan kredit telah dilakukan, namun debitur tetap tidak memenuhi kewajibannya yakni mengembalikan pinjaman yang telah diberikan, maka langkah bank sebagai kreditur dapat melakukan tindakan penyelamatan kredit dengan menempuh melalui jalur hukum.

Dari apa yang telah dijelaskan di atas, permasalahan kredit yang terjadi antara Pelawan yakni FINUS SIMANJUNTAK selaku debitur dengan Terlawan I yakni PT BANK MANDIRI (Persero). Tbk Kota Medan selaku kreditur dalam penyelesaian permasalahan kreditnya tidak menggunakan ke tiga cara seperti apa

⁹ Iswi Hariyani, *Restrukturisasi dan Penghapusan Kredit Macet*, Gramedia, Jakarta, 2010. hlm. 159.

yang telah dijelaskan di atas. Dalam perkara ini pihak kreditur atau bank teteap memilih menyelesaikan melalui Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas objek jaminan milik debitur, hal tersebut dikarenakan Pelawan tidak ada itikad baik dan upaya konkrit dalam menyelesaikan kredit bermasalah, padahal dari awal pihak Terlawan I selaku kreditur sudah menyampaikan penawaran kepada Pelawan agar segera menyelesaikan fasilitas kreditnya dengan memberikan keringanan pembayaran seluruh bunga dan denda melalui surat No. RTR.RCR.BCR.MDN.0737/2015 tanggal 12 Juni 2015.

Dasar Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Perkara Pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 759 K/Pdt/2020 Berdasarkan Aspek Yuridis, Filosofis, dan Sosiologis

- a. Dasar Pertimbangan Hakim dalam Aspek Yuridis
 - Bahwa, lelang eksekusi hak tanggungan terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 296/Kemenangan Tani telah dilakukan sesuai ketentuan tentang lelang, sehingga sah dimana hasil lelang telah digunakan untuk pelunasan hutang Pelawan sesuai ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.
- b. Dasar Pertimbangan Hakim dalam Aspek Filosofis
 - Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *judex facti* / Pengadilan Tinggi Medan dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan / atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi FINUS SIMANJUNTAK tersebut harus ditolak.
- c. Dasar Pertimbangan Hakim dalam Aspek Sosiologis
 - Menimbang, setelah meniliti secara seksama memori kasasi tanggal 29 Agustus 2016 dan kontra memori kasasi tanggal 23 Agustus 2019 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini putusan Pengadilan Tinggi Medan tidak salah menerapkan hukum, pertimbangannya telah tepat dan benar.
 - Bahwa Pelawan telah terbukti wanprestasi terhadap Terlawan I, dan Pelawan telah ditegur agar memenuhi kewajibannya melunasi hutangnya.
 - Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan.

KESIMPULAN

1. Pertimbangan hakim dalam memutus perkara pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 759 /K/Pdt/2020 yakni perselisihan antara FINUS SIMANJUNTAK selaku debitur dan PT BANK MANDIRI (Persero), Tbk tidaklah salah dalam

memberikan amar putusan sesuai menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Sehingga dapat disimpulkan menjadi 3 (tiga) pertimbangan pokok kreditur dalam menjalankan eksekusinya, yaitu 1) Dasar kreditur melakukan eksekusi secara paksa berdasarkan Pasal 6 UUHT, 2) Prosedur Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sudah sesuai Pasal 20 UUHT dan selaras dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dan 3) Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat dihadapan Lila Meutia, SH dan didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional.

2. Untuk pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang sudah didaftarkan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) hanya dapat di batalkan apabila debitur beritikad baik untuk mengirimkan surat permohonan pembatalan lelang kepada kreditur bahwa debitur akan melunasi seluruh kewajibannya dan memiliki kembali agunan miliknya, karena Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tidak dapat dibatalkan, melainkan hanya Penjual atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan umum atau sebab-sebab lain sebagaimana diatur dalam Pasal 27 PMK Juklak Lelang No. 93 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- H.M. Arba, Diman Ade Mulada, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta Timur, 2020.
- Iswi Hariyani, *Restrukturisasi dan Penghapusan Kredit Macet*, Gramedia, Jakarta, 2010.
- Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram University Press, Mataram-NTB, 2020.
- Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, Alumni, Bandung, 2019.

Peraturan Perundang-Undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda- Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Jurnal

- Hernawati RAS, Joko Trio Suroso, *Kepastian Hukum Dalam Hukum Investasi di Indonesia Melalui Omnibus Law*, Jurnal Ilmiah MEA, Vol. 4 No. 1, 2020.
<http://e-journal.uajy.ac.id/16559/3/HK117322.pdf>